

NEBENKOSTEN & BETRIEBSKOSTEN -INFOS ÜBER DIE ZWEITE MIETE

Die zweite Miete – so werden Betriebskosten beziehungsweise Nebenkosten auch oft bezeichnet. Der Vermieter hat das Recht, per mietvertraglicher Vereinbarung Betriebskosten auf seine Mieter umzulegen. Genau das ist auch üblich in Deutschland und in Standard-Formularmietverträgen vorgesehen. Das heißt aber noch lange nicht, dass alle Vereinbarungen in Mietverträgen auch wirksam sind.

Was sind Betriebskosten?

Die Antwort findet sich in der Betriebskostenverordnung: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“ (§ 1 BetrKV)
Außerdem wird zwischen kalten und warmen Betriebskosten unterschieden, also den Betriebskosten ohne beziehungsweise mit den Kosten für Heizung und Warmwasser.

 **Der Vermieter darf nur bestimmte Kosten auf seine Mieter umlegen.
Dazu gehören:**

- Grundsteuer
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizkosten sowie Kosten für die Wartung der Heizungsanlage
- Warmwasserversorgung
- Betriebskosten für einen Aufzug, so vorhanden
- Müllabfuhr und Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (Treppenhaus, Kellerflur)
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Kosten für einen Hausmeister
- Laufende Kosten für eine SAT-Anlage oder einen Kabelanschluss
- Kosten für den Betrieb für Einrichtungen der Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten, zum Beispiel für die Wartung von Feuermeldern, die Reinigung von Dachrinnen oder die Wartung von Blitzableitern

NEBENKOSTEN & BETRIEBSKOSTEN -INFOS ÜBER DIE ZWEITE MIETE



Diese Kosten darf der Vermieter nicht auf seinen Mieter umlegen. Dazu gehören:

- **Kosten für Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten**
- **Verwaltungskosten**
- **Steuern**
- **Zinsen für die Immobilienfinanzierung**
- **Anteilige Betriebskosten für eine leerstehende Wohnung im Haus (diese muss der Vermieter tragen)**
- **Unregelmäßig anfallende Kosten, etwa für das Schneiden von Bäumen, so dies nicht in regelmäßigen Abständen geschieht**